

# Byggenyt nr. 8

## Renoveringssagen i afdeling 9

### Til beboerne i Byengen – Nordengen

#### Renovering af altangangsboligerne går nu i gang:

I løbet af få uger går entreprenøren E&P i gang med renoveringen af boliger i Blok 02 - Byengen 10-19 A+B, herefter Blok 01 - Byengen 1-9 A+B og afsluttende med Blok 25 - Byengen 220 – 230 A+B.

Forholdene ved renovering af altangangsboligerne er vanskelige, ikke mindst på grund af små rum og meget lidt plads i arbejdsområderne.

På blokmødet i januar blev der fra beboernes side stillet et ønske om, at man inden opstart af øvrige renoveringsarbejder i boligerne, kunne lægge det nye gulv i altanen mod vest, således at beboerne kunne få fri rådighed over altanen til opbevaring af det indbo, som skal flyttes medens de øvrige renoveringsarbejder i toilet/baderum, entré og soveværelse udføres. Dette blev taget til efterretning og udføres nu som et fremskudt arbejde.

Entreprenøren forventer at starte de øvrige arbejder i uge 12, umiddelbart før påske. Det vil tage ca. 12 uger alt i alt, med de indvendige og udvendige arbejder. De indvendige arbejder tager ca. 35 kalenderdage.

Medens de indvendige arbejder pågår, udskiftes tag på boligblokken og etagedæk mod krybekælder isoleres.

Herefter følger arbejder med opførelse af elevatorer, nye udhuse til cykler og affaldscontainere ved gavl af altangangsboligblokkene, renovering af toiletrum i vaskeri, beboerhotel, forsamlingslokalet, samt ejendomsfunktionærernes toilet- og bade faciliteter.

Endelig gennemføres en udskiftning af eksisterende altangange, således at de bliver brede og suppleres i blok 01 og 02 med hver 3 udeopholdspladser, tilsvarende de opholdspladser, der allerede er monteret ved altangang på den ombyggede blok 03.

#### Postkasser og affaldscontainere ved altangangshusene:

I forbindelse med udgravninger til elevator og opførelse af nye udhuse til cykler og affaldscontainere mellem blok 1 og 2, blok 2 og 3 samt ved nordgavl af blok 25 nedrives de eksisterende udhuse.

Vær opmærksom på nedenstående:

- Postkasser flyttes til ny midlertidig placering i nærheden af den hidtidige.
- Affaldscontainerne flyttes og opstilles i det fri så tæt på boligerne som muligt.
- Cykler parkeret i de eksisterende udhuse skal flyttes. Har man en cykel parkeret i udhuset, skal man kontakte ejendomskontoret for anvisning af ny midlertidig cykelparkering indtil det nye udhus er færdigbygget.

**Bygherre er AB  
Hørsholm Kokkedal**

**Byggeudvalgets  
medlemmer er:**

**Marianne Lundberg  
Andersen,**  
formand for Boligorganisationen.

**Lone Schrøder,**  
formand for afdeling 9.

**Fritz Hansen**  
afdelingsbestyrelsen i  
afdeling 9

**Annette Worsøe,**  
afdelingsbestyrelsen i  
afdeling 9.

**Niels Chr. Hansen,**  
Organisationsmedlem fra  
afdeling 7.

**Torben Hangaard,**  
Forretningsfører  
Boligkontoret Danmark

**Projektets rådgivere er:**

**Jesper Rindholt,**  
Kuben Management.

**Søren Amholt,**  
totalrådgiver,  
Kuben Bygherrerådgivning og Udbud.

**Charlotte Heitmann,**  
Projektleder.  
Boligkontoret Danmark  
Byg Øst.

**Per Bager,**  
Projektleder LAR,  
Boligkontoret Danmark  
Byg Øst.

**Rækkehusene:**

Renoveringsarbejderne i rækkehusene pågår, og man er allerede nået så langt med de indvendige arbejder, at der kun mangler ca. 50 af de i alt 286 rækkehuse. De udvendige facadearbejder på østfacader og glasdøre ved portaler på vestfacader følger umiddelbart efter. Renoveringsarbejderne i rækkehusene forventes gennemført og afsluttet lige efter sommerferien. Vi synes det alt i alt er det gået rigtigt godt, og meget hurtigere end først antaget.

Herefter har alle rækkehuse fået nye toilet/baderum, nye facader mod øst, nyt tag og er blevet isoleret mod krybekælder. Der har hele vejen igennem været en god dialog med E&P, og det er vores opfattelse, af de enkelte håndværkere er meget serviceminded og samarbejdsvillige.

**Udskiftning af glasdøre på altanoverdækning:**

På boliger med altanportaler er man i øjeblikket i gang med at udskifte glasdørene til et vinduesparti, der ligner den øvrige del af altanen. Bemærk at portal og indfarvet udvendig brystningsplade ikke ændres eller berøres af udskiftningen.

**Baghaver:**

Mange steder er arbejdet færdigt og stilladset er nedtaget, her må I gerne genopsætte jeres hegn. Hvis det ikke er brugbart, kan man ved henvendelse til ejendomskontoret få udleveret et nyt hegn.

**Forhaver:**

Her er det individuelt hvor langt man er nået. Rigtigt mange af jer har allerede taget dem i brug og retableret dem, men vi ved også, at der enkelte steder er brug for en vurdering af, hvad der skal udbedres, ligesom der flere steder skal genopsættes trappetrin ved hoveddør. Dette arbejde pågår i øjeblikket.

**Skure ved rækkehuse og koordinering med klimaprojekt/LAR projekt:**

Som flere af jer allerede har opdaget, er der ved at blive udført ny facadebeklædning og tagbelægning på skurene ved Byengen 73 og 74. Vi understreger at der er tale om prøveskure.

I sammenhæng med den store satsning i Fredensborg Kommune med etablering af klimatiltag i Kokkedal i samarbejde med REALDANIA-fonden og de almene boligafdelinger, blev der i udbudsmateriale for renoveringsprojektet i Byengen Nordengen indarbejdet grønne tage på boligblokkens tage, planlagt udformning af enkelte regnvandsforsinkelsesprojekter i terræn og fornyelse med nye belægningssten af nord-syd gående boligstier. Flisebelægninger i forhaver ændres ikke i forbindelse med udlægning af ny stibelægning.

I det efterfølgende projektforsløb blev etablering af grønne tage på boligblokke opgivet grundet de særligt vanskelige adgangs- og vedligeholdelsesforhold.

Af hensyn til den ønskede klimaprofil i Byengen Nordengen blev det besluttet at etablere begrønning med Sedummos på udhusenes tage i stedet for, hvilket vil være væsentlig enklere at vedligeholde, men alligevel giver det grønne præg på bebyggelsen.

Byggeudvalget har været i kontakt med flere firmaer for vurdering af de eksisterende udhuses konstruktive tilstand. Det har været drøftet, om der kunne bygges videre på de eksisterende konstruktioner, eller om det var nødvendigt at udskifte udhuse helt for opnåelse af et samlet godt resultat.

Det er nu besluttet at bygge videre på de eksisterende konstruktioner for at få enderne til at nå sammen, idet der foretages visse forstærkninger af konstruktionen, isoleres indvendigt mod betonfacade, monteres nye facadeplader på eksisterende facadebrædder, isættes nye døre, etableres fast flisebund, samt udføres kontrol/nødvendig udbedring af det indvendige tagnedløbs tæthed.

Byggeudvalget har vurderet anvendeligheden af forskellige typer af facadeplader, og har haft mange ideer og ønsker, men må, med de udfordringer der ligger og det begrænsede økonomiske råderum vi har, erkende, at der ikke er mulighed for "frit valg på alle hylder".

Vi har nu fundet et velrenommeret tømrerfirma Vida, som vi glæder os til at samarbejde med, og som kan gennemføre projektet indenfor det til rådighed værende budget.

Det er stadig Byggeudvalgets opfattelse, at det vil være et aktiv for afdelingen og på sigt en besparelse på driften at udnytte muligheden for at få udhusene med under LAR projektet, og dermed indenfor den samlede helhedsplan og tilhørende økonomi. De grønne tage har en god signalværdi i forhold til de øvrige LAR / klimatiltag i Kokkedal.

Det er aftalt, at der inden opsætning af nye facadeplader, foretages udskiftning af eksisterende møre/rådne brædder, samt udføres ekstra fundering og opretning, hvor det skønnes nødvendigt. Det vurderes om glasoverdækningen skal genmonteres før arbejdet med skure påbegyndes eller efter - afhængig af den endelige løsningsmetode.

Vi har bedt Vida komme med ændringsforslag til de monterede prøvepladers udseende og opsætte dem på prøve-skurerne inden vi tager en endelig beslutning.

#### **Generelt om de nye toiletter og bruseafløb:**

Anvend kun almindeligt toiletpapir, og undlad at kaste andet i toilettet – benyt i stedet en affaldsspand eller lignende til dette. Skyl altid ud efter dig med den rigtige mængde vand.

De gamle toiletter var indstillet til at bruge 9 l vand til udskylning, men de nye mere vandbesparende anvender kun ca. 5-6 l vand pr. stort skyl og 3 l pr. lille skyl. Da kloaksystemet oprindeligt er dimensioneret til 9-12 l pr. udskyl og derved er selvrensende, er det vigtigt, at man udskyller med korrekt vandmængde og ikke kun anvender det lille skyl.

Forsøg på at spare på vandet gennem udskylning med for lidt vand kan medføre, at kloaksystemet under bygningen tilstopper og skal gennemspules oftere end hidtil, hvilket vil påføre den daglige drift en unødvendig ekstra udgift.

Under den rustfri stålrist befinder der sig en "trævlesi" som opfanger hår og andet, så det ikke kommer i afløbet. Sien er placeret i toppen af afløbsrøret og kan forholdsvis nemt tages op. Rens denne si jævnligt. Det er ikke nødvendigt at trække hele røret op med den lille hank.

#### **Tidsplan:**

I forbindelse med Påske arbejdes der uændret de tre dage op til skærtorsdag og herefter igen fra tirsdag den 29. marts.

**Byggeudvalget ønsker god påske.**

